

*les cahiers du cread N° 115*

## **L'AGGLOMERATION ORANAISE**

### **JEUX D'ACTEURS ET DYNAMIQUE URBAINE**

**Mohamed MADANI\*****Résumé :**

L'agglomération oranaise connaît actuellement une croissance urbaine importante entraînant des évolutions économiques et socioculturelles considérables. Partant de là, une question nous interpelle: Quels sont les mécanismes à la base de la dynamique d'urbanisation, les processus de restructuration et de recomposition socio-spatiale qu'elle produit et les interactions socioculturelles auxquelles elle donne lieu ? Cette contribution qui appréhende la dynamique urbaine comme mouvement où interagissent des acteurs multiples (pratiques et stratégies, activation des réseaux sociaux, discours et représentations, projets résidentiels) cherche à comprendre le sens de la construction urbaine en cours. Dans cette perspective, l'analyse ne peut occulter les formes diverses et variées de mobilisations citadines depuis les choix alternatifs (habiter une maison individuelle) ou dissidents (construire une habitation illégale) jusqu'aux formes d'actions collectives de contestation d'un ordre ségrégatif. S'appuyant sur des enquêtes inédites, cette contribution analyse l'interaction dialectique entre acteurs urbains et production de la ville.

**Mots clés :** Dynamique urbaine, Recomposition sociale, Profils résidentiels, Représentations sociales, Mobilisations citadines.

**Codes JEL :** Z1, R3.

---

\* Professeur et Directeur du laboratoire Métropole Architecture Urbanisme Société (LAMAUS), U. S.T.Oran Med Boudiaf

## **Introduction :**

Portant sur la métropole oranaise, la contribution présentée ici centre le propos sur l'analyse de la dynamique d'urbanisation, les processus de restructuration socio-spatiale qu'elle produit et les interactions socioculturelles auxquelles elle donne lieu. L'objectif recherché est d'essayer de comprendre les réactions que suscite la mise en œuvre des politiques urbaines effectives au sein des populations urbaines. Cette démarche passe par l'appréhension de la dynamique urbaine comme mouvement où interagissent des acteurs multiples. En effet, « Comprendre la ville, c'est d'abord la lire comme un produit sans cesse renouvelé de l'activité des agents qui sont eux-mêmes un produit des conditions sociales et urbaines » (Belguidoum, Mouaziz, 2010, p 102).

Dans un contexte affirmé de libéralisation socio-économique, nous commençons par mettre en relief les formes d'intervention des acteurs urbains dans le processus d'urbanisation en cours. Trois processus de reconfiguration socio-spatiale, la périurbanisation multiforme, les quartiers de l'entre-soi et la gentrification sont ensuite analysés. Pour éclairer davantage cette évolution contrastée, la parole habitante est restituée à partir de différentes positions dans l'espace périphérique, lieu des nouvelles urbanisations et des mobilités résidentielles.

L'analyse des deux premiers processus s'appuie principalement sur une enquête menée entre 2007 et 2008 à l'Est d'Oran par les membres de l'équipe de recherche « Fabrique de la ville et dynamique métropolitaine » (coordination par l'auteur) dans le cadre du groupement de projet FSP « faire la ville en périphérie » dirigé par Pierre Signoles (Madani, 2008). La troisième tendance est appréhendée à partir d'une investigation menée en 2012 au niveau de trois boulevards situés au centre-ville dans les anciens faubourgs de Médioni, Gambetta et Maraval (Madani, Chachour, 2014).

Dans ce cadre, les interactions entre acteurs se traduisent, soit par la négociation, soit par la confrontation, exprimant la crise profonde qui traverse l'ordre urbain. L'analyse qui se veut socio-anthropologique<sup>1</sup> ne peut occulter les formes variées de réactions

---

<sup>1</sup> Pour des développements sur cette posture, Voir notamment M. Madani (1997b).

citadines, depuis les pratiques alternatives (habiter une maison individuelle ou illégale) jusqu'aux formes d'actions collectives de contestation d'un ordre ségrégatif.

## **1. Processus d'urbanisation et logiques d'acteurs**

La croissance de l'agglomération oranaise avec ses transformations démographiques, spatiales, morphologiques et fonctionnelles marque une évolution qualitative, d'où l'émergence, récemment, du débat et du discours officiel sur « la métropole méditerranéenne »<sup>2</sup>.

De fait, l'agglomération d'Oran ne cesse pas de s'urbaniser avec un étalement sur les espaces périurbains (Trache, 2010). Cette extension est portée par la réalisation de nombreux programmes d'habitat<sup>3</sup>. Parallèlement, la réalisation de nombreux équipements publics et privés dans tous les secteurs de la vie sociale<sup>4</sup> accentue la diffusion du fait urbain. Les taux d'accroissement annuel moyens des populations urbaines d'Oran (- 0,4), Bir El Djir (7,82), Es-Senia (5,02) et Sidi Chami (7,88) confirment cette tendance (O.N.S, 2011).

Il s'agit de montrer, dans ce qui suit, comment la croissance urbaine<sup>5</sup> s'inscrit dans un système d'action dans lequel interagissent des acteurs publics et privés, formels et informels, dans un jeu complexe où les rapports de force et d'influence sont la règle (Madani, 2002).

Les travaux récents sur Oran mettent l'accent sur les forces qui façonnent et reconfigurent l'espace urbain en permanence. On peut

---

<sup>2</sup>. Depuis une décennie, cette thématique est très présente dans les débats publics à Oran. Le site de la wilaya expose la vision des autorités locales sur l'ambition métropolitaine et les projets phares à l'horizon 2030. Des laboratoires de recherche travaillent aussi sur ce créneau.

<sup>3</sup>. En 2013, la population de la wilaya est estimée à 1 771 000 habitants dont 1 181 000 pour l'agglomération oranaise (Oran : 693 000, Bir El Djir : 230 000, Es Senia : 116 000, Sidi Chami : 143 000). Ces dernières communes disposent d'un parc de 208 000 logements dont 136 255 pour Oran et 47 000 pour Bir El Djir (DLEP/ DPSB, Oran, 2013).

<sup>4</sup>. À l'horizon 2025, 31 projets « structurants » présentant un coût de 14 milliards d'euros sont prévus. La majorité de la population n'est pas consultée sur le devenir de son cadre de vie.

<sup>5</sup>. De nombreux travaux ont porté sur l'urbanisation d'Oran à différentes périodes de son évolution. Cf. Trache (2010), Mouaziz-Bouchentouf (2014), etc. Pour une cartographie détaillée des espaces de l'agglomération en 2008, voir Trache, op.cit.

citer le travail d'enquête portant sur deux localités périphériques d'Oran (Ain El Beïda, commune d'Es Senia, Sidi El Bachir, commune de Bir El Djir) de M. Souiah (2007) où il présente ces deux univers et ses acteurs. De son côté, Z. Chaib-Bendebiche(2004)rend compte, à travers une investigation portant sur 19 réalisations d'habitat collectif à Oran, des pratiques et des logiques d'action des promoteurs privés.

Ces travaux montrent que plusieurs types d'interventions se conjuguent et s'affrontent pour produire une extension ininterrompue de l'agglomération: urbanisation par le haut arrimée à la construction du logement collectif de masse et des grands équipements, formation par le bas des quartiers informels et, entre les deux, les situations d'habitat auto-construit de différents standing ou de résidences collectives haut de gamme. Chaque situation repose sur un système d'action spécifique où interagissent de nombreux acteurs<sup>6</sup>.

### **1.1. La construction de la ville par l'habitat collectif**

Depuis la fin des années 1970, la seule réponse trouvée pour réduire la pénurie de logements était celle imposée d'en haut sous la forme de réalisation de cités collectives. Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN) sont présentées comme la seule voie possible pour réduire l'ampleur des déficits en logements dans les villes. Partant de là, cette forme d'habitat s'est inscrite au cœur de la politique urbaine et s'est constituée en tant que « couloir spécifique » de la fabrique urbaine (Madani,1997b) à Oran.

Cette orientation base sa légitimité sur un « construit idéologique » mettant en scène l'image d'un Etat « bâtisseur » et « bienfaiteur » qui définit les normes d'habiter et institue un modèle d'habitat exclusif pour la majorité de la population. Ce projet qui s'est traduit par la construction d'une mosaïque de cités de qualité médiocre reflète un rapport social complexe : domination politique de l'Etat et de ses relais locaux, captation d'une rente par les promoteurs publics et privés, les entreprises de réalisation et certains professionnels, inscription d'une partie de la population dans des relations clientélistes et exclusion de l'autre dont l'ultime recours reste l'émeute.

---

<sup>6</sup> M. Madani(1997a) présente la configuration d'acteurs dans laquelle évolue architectes et urbanistes et les représentations qu'ils se font de la ville.

**Tableau N°1 : Répartition des unités de logements habités selon le type de construction (2008)**

Commune	Type de construction					N D	Total
	Immeuble	Maison individuelle	Maison traditionnelle	Autre ordinaire	Construction précaire		
Oran	51489	37917	16798	559	5125	205	112093
Bir El Djir	9382	13506	1874	48	1305	27	26142
Es- Senia	1548	10183	4114	49	570	5	16469
Sidi Chami	2655	11398	2489	92	1282	0	17916
— agglomération	65074	73004	25275	748	8282	237	171620
Wilaya	82037	122940	38182	1375	10310	307	255151

Source : ONS, RGPH 2008, Données statistiques n° 527/31

Cependant, la prétention affichée d'imposer un seul modèle de représentation va rencontrer des critiques significatives qui touchent aux fondements de cette idéologie moderniste. Les réactions de défiance des habitants vont se manifester par des formes multiples de réappropriation (fermeture des balcons, ouverture de locaux commerciaux). De même, l'exacerbation des affrontements (squat des logements inoccupés, manifestations de rue) éclaire de nombreux enjeux : revendication par les exclus du logement de l'accès à la citoyenneté, action des lobbys proches des pouvoirs en place en vue de perpétuer un système de fonctionnement reposant sur la rente et, enfin, lorsque l'émeute éclate, la distribution de logements permet une régulation politique.

Actuellement, la politique de l'habitat évolue avec l'émergence de nouveaux acteurs privés nationaux (promoteurs immobiliers et agences d'aménagement) et internationaux (production du logement de masse)<sup>7</sup>. De grands promoteurs privés (Groupes Hasnaoui, Mobilart, etc.) investissent dans la construction de grandes tours

<sup>7</sup> .Chinois, turcs, européens se partagent l'offre du marché de la construction que les entreprises nationales ne peuvent satisfaire. Le parc logement a été multiplié par quatre entre 1966 et 2008.

d'appartements de luxe, ciblant les couches aisées<sup>8</sup>. L'émergence d'un espace résidentiel cossu (appelé Dubaï par les habitants) autour du Centre des conventions illustre cette tendance.

Ainsi, la question de l'habitat se présente comme un segment important des luttes pour le contrôle de la ville contribuant à la reproduire sur des bases ségrégatives renouvelées. L'érection de grands projets dans l'agglomération renforce cette évolution.

## **1.2. Les grands projets urbains : levier du développement métropolitain oranais ?**

Selon les autorités locales, la métropolisation, pour se concrétiser, doit être pragmatique et reposer sur la mise en œuvre de « grands projets structurants », vecteur d'un « processus de modernisation ».

Les équipements réalisés, en cours ou envisagés à Oran s'intègrent bien dans la typologie que dresse R. Cattedra<sup>9</sup> pour le Maghreb : aménagement du front de mer en « jardin citadin » en direction de l'Est de l'agglomération, construction du Centre des conventions avec de nombreux services annexes, extension du tramway et finalisation des études du futur métro, grande mosquée en cours d'achèvement, lancement d'une ville nouvelle de 200 000 habitants en direction du sud-ouest, aménagement de 7 zones industrielles et entrée en production de l'usine Renault en 2014, 5<sup>ème</sup> rocade, nouvelle aérogare internationale d'une capacité de 2,5 millions de passagers/an, etc.

Il s'agit, ici, d'attirer l'attention sur l'importance des grands projets engagés dans l'agglomération, de caractériser la configuration

---

<sup>8</sup>. Différentes formules d'accès au logement ont été mises en place, depuis le logement social destiné, en théorie, aux couches sociales pauvres jusqu'aux formes d'habitat destinées aux couches moyennes. Entre 1999 et 2013, les réalisations se répartissent ainsi ; logement social locatif : 24183, LSP : 27308, location-vente : 5589, Promotionnel : 6459, rural : 2745, total : 67511. Source : DLEP/DPSB. Par ailleurs, les groupes Hasnaoui et Mobilart ont été médiatisés suite à leurs projets. Pour le premier, le « quartier résidentiel El Riad » à Bir El Djir (1700 logements collectifs, 380 villas, des logements semi-collectifs et de nombreux équipements). Le second a lancé un ensemble de 7 tours labélisé « Bahia Center » dont l'ambition était de réaliser « le plus gros aménagement urbain depuis la construction du front de mer par les français » (Patron du groupe en 2008).

<sup>9</sup> Voir l'analyse présentée dans les Cahiers d'EMAM n° 19, Tours, 2010, p. 58-72.

d'acteurs<sup>10</sup> qui les porte et les processus de territorialisation induits par ces interventions.

ENCADRE	
PROJETS DE MODERNISATION DE LA METROPOLE ORANAISE	
1.	2millions d'habitants dont 56% dans l'aire métropolisée;
2.	capitale économique du pays avec un pôle industriel d'importance nationale et internationale (industrie du gaz et de raffinage du pétrole à Arzew) ;
3.	30 grands projets prévus à l'horizon 2025 avec des investissements de l'ordre de 14 milliards d'euros dont :
4.	Un nouveau pôle urbain de 200 000 habitants sur une superficie de 2000 ha à la périphérie sud-ouest d'Oran ;
5.	7 zones industrielles et lancement d'une industrie automobile avec RENAULT et Peugeot ;
6.	Un aéroport international pour 2,5 millions de voyageurs/an sur une superficie de 31 000 m2 bâtie ; plaques photovoltaïques pour l'énergie ; 6 vols simultanés
7.	Un métro dont les appels d'offres ont été lancés ; il vient compléter le tramway qui est fonctionnel depuis une année ; Autoroute vers le centre et l'Est du pays ;
8.	M.A.O (couloir Mostaganem-Arzew-Oran): acheminement de 500 000 m3/jour ;
9.	Technoparc : incubateur de recherche pour les TIC avec l'objectif de contribuer à la création de PMI/ PME dans le domaine des TIC ;
10.	2 projets de Marina à Aïn Franine et Madagh ;
11.	2 aquariums à Arzew et kristel ;
12.	Tour signal sur le Murdjajo (montagne surplombant la ville): 300 m de hauteur ;
13.	Réhabilitation de 600 immeubles anciens dégradés avec des entreprises européennes;
14.	Lancements de programmes de milliers de logements toutes formules confondues ;
15.	Stade olympique de 40 000 places à Oran-Est (en voie de réalisation)
16.	Classement de Sid El Houari comme secteur sauvegardé (journal officiel)

*Source : Données regroupées par l'auteur*

---

<sup>10</sup> Il est incontestable que nous assistons aujourd'hui à un rééquilibrage des affectations de projets au profit de l'agglomération oranaise. Cette inflexion résulte t'elle de l'action d'un segment du pouvoir politique dont les membres sont issus des régions occidentales du pays (le clan présidentiel) ou des pressions des intervenants étrangers (cf. le projet Renault implanté à Oran après moult péripéties) attirés par les avantages comparatifs de chaque région ?

Si l'Etat reste omniprésent grâce aux moyens financiers dont il dispose depuis 1999 (valorisation des prix des hydrocarbures), la dernière décennie a vu l'intervention d'acteurs privés nationaux qui ont investi de manière remarquable dans le secteur touristique avec de nombreuses opérations dans le domaine des grands complexes hôteliers. Oran est en train de devenir le premier pôle touristique du pays (Président de la fédération nationale des hôteliers, Quotidien d'Oran du 19/7/2014). Sans omettre les projets immobiliers signalés, cette bourgeoisie affairiste financée par les banques publiques a aussi créé de grandes surfaces commerciales (exemple : RitagMall).

Inscrits dans des réseaux ayant des prolongements dans la sphère administrative, les membres puissants de cette catégorie sociale visent les poches foncières libérées au centre-ville par les opérations de relogement (habitants du vieux bâti et des quartiers informels). La presse algérienne (Cf. Quotidien d'Oran du 19/08/2014) se fait, souvent, l'écho de la concurrence entre les différents acteurs qui n'épargne ni le centre-ville où les terrains libres sont rares ni le foncier encore disponible en périphérie. Les conflits, parfois violents, atterrissent devant les instances judiciaires (Mouaziz, 2014).

Simultanément, les différentes activités urbaines sont investies par des acteurs privés étrangers de plus en plus nombreux. Depuis quelques années, une règle du partenariat dite 51/49% a été établie au profit de la partie algérienne.

L'ensemble de cette dynamique favorise l'émergence de nouvelles centralités portées par l'économie dominante (Centre des affaires, sièges des entreprises, technopole, secteur tertiaire à l'Est de la ville) et impulsées par la mondialisation (hôtels internationaux comme le Shératon), grandes banques étrangères, mimétisme architectural et urbanistique, nouveaux modes de consommation et de prestations de services, etc.) qui tendent à reconfigurer les pôles de représentation symbolique de l'espace urbain.

R. Cattedra qui relève la mise à l'écart des acteurs locaux et la privatisation de la maîtrise d'ouvrage dans la réalisation des projets au Maghreb, tire les implications territoriales de ce processus : « Les grands projets qui se caractérisent par un aménagement par fragments de ville correspondent fréquemment à une reconquête d'espaces délaissés des franges urbaines. Ils peuvent être, de ce fait, tenus pour



une modalité puissante de (re)territorialisation de la part des acteurs forts de la scène urbaine maghrébine actuelle, à savoir les plus hautes sphères de l'État et les puissants groupes financiers, nationaux et étrangers» (op.cit., p72). Ce constat s'applique pour Oran.

En l'absence d'une vision stratégique du développement métropolitain autre que discursive, les espaces urbains produits sont le résultat ponctuel de programmes juxtaposés, réalisés indépendamment les uns des autres (cas des Plans d'Occupation des Sols<sup>11</sup> 51, 52, 53 réalisés dans la périphérie Est par différents bureaux d'étude sans coordination d'ensemble). De même, le processus de ré-industrialisation actuel ne pourra pas manquer d'affecter le réseau urbain métropolitain (par exemple : impact de l'usine Renault implantée à Oued Tlélât).

Mais la fragmentation urbaine est aussi le fait des acteurs non institutionnels qui produisent la ville, souvent en confrontation avec les agents de la planification urbaine.

### **1.3. Intervention des acteurs non institutionnels**

Les nombreuses monographies réalisées<sup>12</sup> sur différents quartiers de la métropole permettent de se faire une idée plus précise de la différence des situations et de la diversité des acteurs (les habitants, les comités de quartiers, l'agence foncière, les spéculateurs, les fonctionnaires véreux, etc.) qui produisent la ville au quotidien.

En premier lieu, une nébuleuse de configurations hétérogènes ceinture la ville et, parfois, s'insinue dans ses interstices règlementées. L'objectif, ici, est de signaler une modalité spécifique dans les processus d'urbanisation (148 sites et 10038 habitations précaires sont recensées en 2013 par la DUC au niveau de la wilaya) et l'existence d'une dynamique d'acteurs construisant « une ville pour les pauvres » (habitante de Sidi El Bachir, Madani, 2008). Il s'agit des espaces urbains informels dont on commence à mieux connaître le

---

<sup>11</sup> Instrument d'urbanisme opérationnel opposable au tiers (loi n°90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme) qui, suivant les dispositions du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, fixe de façon détaillée le droit d'usage des sols et de construction. Pour plus de détails, Cf. (Kadri, Madani, 2015).

<sup>12</sup> Une recension consistante de travaux de terrain sur Oran est présentée dans P. Signoles (S. dir., 2014).

fonctionnement, les différents acteurs qui les occupent et leurs représentations (Belguidoum, Mouaziz (2013). Travaillant dans l'informel en optimisant les solidarités de voisinage ou communautaire, ne payant ni loyer ni électricité, « ces acteurs déjouent les contraintes, les transforment [...] leur ancrage en ville ne se fait que par la production d'un modèle de référence, « le mode de vie au douar » (Souiah, 2007, p 87).

Ce processus de territorialisation est aussi porté par la mobilité des couches moyennes recherchant l'accès à la maison individuelle (Madani, 1997b). Selon leur situation, ils vont réunir, sur une période déterminée, l'ensemble des moyens mobilisables (vente de l'appartement, passage par une filière administrative ou clandestine facilitant l'accès au terrain, crédit bancaire, vente des bijoux du conjoint et de tout ce qui a une valeur marchande, etc.). Cependant, le contexte actuel a tendance à écarter les catégories « inférieures » ou fragilisées de ces couches moyennes de la réalisation d'un tel projet. Sinon, il leur faudra aller vers les espaces périurbains. De même, Chaib-Bebdebiche (2004) décrit les stratégies d'accès<sup>13</sup> au quartier Akid Lotfi (LSP, Est d'Oran) et son appropriation par les nouveaux résidents venant du centre-ville. L'auteure décrit l'organisation et la combativité de l'association locale pour donner à ce territoire tous les attributs d'un quartier moderne (pression sur le promoteur pour respecter le programme établi, défense des espaces verts, lobbying pour l'introduction des équipements collectifs, etc.).

Enfin, il est nécessaire de signaler le rôle significatif joué par la spéculation dans les transactions foncière et immobilière. Différents réseaux informels agissant dans les rouages administratifs contrôlent l'accès aux marchés foncier et immobilier obligeant chacun des acteurs, selon ses ressources, à y recourir pour acquérir le bien recherché (les enquêtes que nous avons menées révèlent le paiement de commissions pour figurer dans les listes des relogés). De même, on peut observer la formation d'un véritable marché parallèle dans les quartiers enquêtés (Madani, 2008) touchant terrains nus, carcasses et

---

<sup>13</sup> Venant des quartiers dégradés du centre-ville, les nouveaux résidents veulent accéder à un logement neuf en face de la mer tout en réalisant une rente à travers la location de leur ancienne maison. Pour arriver à leurs fins, les acquéreurs ont présenté une fausse attestation de non-propiétaire.

habitations. L'attribution de terrains sans titre de propriété favorise les transactions multiples (achat 4<sup>ème</sup> main) et, donc, la captation d'une rente par les vendeurs successifs.

Au final, l'inscription sur le sol de ces multiples projets et micro-actions ne va pas manquer de produire ses effets sur la structure socio-spatiale de l'agglomération oranaise.

## **2. Reconfiguration territoriale et recomposition sociale**

L'analyse de l'urbanisation de l'agglomération oranaise permet d'observer une dynamique de restructuration territoriale et de recomposition sociale. En effet, le développement actuel se traduit, à la fois, par l'étalement urbain et une dynamique de requalification socio-spatiale des quartiers de la ville-centre. Périurbanisation multiforme, gentrification et formation des quartiers d'entre-soi constituent les mécanismes de ce redéploiement urbain.

### **2.1. La périurbanisation**

L'observation de la carte de l'agglomération oranaise permet de relever une organisation en couronnes, structurée d'Ouest en Est par 4 boulevards périphériques distinguant les différents âges de l'urbanisation. Si la croissance de la ville-centre connaît un déclin (-0,4 entre 1998 et 2008) et que le développement des quartiers de banlieue commence à ralentir, l'essentiel de l'extension urbaine se réalise, aujourd'hui, à travers la dissémination de noyaux urbains (Bouamama, AinBeïda, Nedjma, Sidi Chami, Sidi El Bachir, Belgaid) entre le 4<sup>ème</sup> boulevard périphérique et la 5<sup>ème</sup> rocade en construction.

Ce processus de périurbanisation se manifeste par la conquête par la ville des espaces ruraux environnants. Le phénomène est si massif qu'il ne subsistait, en 2008, dans le territoire de la wilaya d'Oran, qu'une seule agglomération totalement rurale (Aïn El Kerma). Au moment où le taux d'agglomération atteignait 98%, les 26 communes se répartissaient ainsi (ONS, 2011): totalement urbaine (01 : Oran), prédominance urbaine (17), mixte (05), prédominance rurale (02), totalement rurale (01).

La périurbanisation constitue un phénomène complexe se traduisant par l'émergence de formes d'urbanisation diversifiées à la périphérie des villes, au sein des espaces ruraux. Dans le cas d'Oran,

l'évolution du taux d'urbanisation (87,80 % en 1998 ; 92,40% en 2008) confirme cette poussée d'urbanisation en dehors de l'agglomération centrale. L'écart dans les superficies de l'espace bâti consommées (Trache, 2010, p 91) depuis 1972, à Oran (532 ha) et dans les différentes périphéries de l'agglomération (3576 ha) ainsi que l'apparition de nouvelles agglomérations (01 à Es Sénia, 03 À Sidi Chami) et la densification d'autres éparpillées dans l'aire métropolitaine<sup>14</sup> précisent cette tendance.

Les processus de mobilité résidentielle constituent l'un des mécanismes essentiels de la périurbanisation. Ils touchent, en premier lieu, les populations déplacées dans le cadre des opérations de relogement, organisées par l'Etat, dans des cités d'habitat collectif. Rien que pour le « vieux bâti », 4200 familles ont changé de domicile en 2014, vers Gdyel et Oued Tlélat (est et sud-ouest d'Oran). Les bidonvilles ne sont pas en reste, avec la poursuite de la réalisation du programme de relogement de 9000 familles du quartier des Planteurs. L'une des conséquences de ces opérations réside dans la récupération d'assiettes foncières au centre-ville dont la valeur est considérable (174 hectares récupérés en 2012 et 2013)

Cette conjoncture du marché favorise la venue, dans l'habitat auto-construit bas de gamme périurbain, de certains membres des couches moyennes paupérisés par le renchérissement des biens urbains. Mouaziz (2014) signale à Nedjma médecins, cadres supérieurs, enseignants, accédant à une maison individuelle à prix moindre. Les formes illégales de la construction ne sont pas absentes dans ces lieux<sup>15</sup> et viennent compléter ce « puzzle » marqué par l'hétérogénéité sociale et spatiale tout en favorisant les regroupements par affinité régionale (quartier « Ramka » à Sidi El Bachir référant à une localité de la Wilaya de Relizane). Les espaces périurbains considérés regroupent des formes urbaines très différenciées renvoyant à une ségrégation sociale plus ou moins marquée (cas de Sidi El Bachir).

---

<sup>14</sup> La plupart des entités considérées ont eu des taux de croissance dépassant 4% dont Sidi Chami 4,71, HassiBounif 4,1, Nedjma 4,61, El Kerma : 6,58, Belgaid :14,6, Ksar El Manar : 19,8 (RGPH 2008).

<sup>15</sup> Sites et logements précaires : Es Sénia : 15 (2939), Bir El Djir : 09 (664) ; Sidi Chami : 37 (1338).

## 2.2. Le processus de gentrification

Un autre processus, silencieux et très peu étudié, concerne les mutations en cours dans les tissus déjà constitués. Les quartiers populaires dans la ville-centre connaissent des évolutions importantes. Depuis une décennie, on observe un mouvement progressif de modification de la composition sociale de ces lieux, accompagné d'une dynamique de « requalification » du cadre bâti et de développement de nouvelles activités.

Ainsi, sous l'effet de l'influence de facteurs internes (urbanisation, différenciation sociale accrue, développement des classes moyennes et supérieures ) et externes ( effets de la globalisation), la ville d'Oran connaît une dynamique de « gentrification » qui constitue un processus d'embourgeoisement affectant les quartiers populaires dégradés suite à l'arrivée de populations aisées qui vont agir sur la configuration économique et spatiale de ces espaces et les transformer en profondeur.

Ce processus a été approché par une enquête (Madani, Chachour, 2014) portant sur trois grands axes dans trois quartiers d'Oran<sup>16</sup> : boulevard Wahrani Boumediène (Haï Matlaa El fadjr, ex-Gambetta (Q1), rue Khiaat Salah (Haï El Ghoualem, ex-Médioni(Q2) et rue Soufi Zoubida (Haï El Othmaia, ex-Maraval (Q3). Originaires majoritairement d'Oran-ville (182) et du Nord-ouest algérien (195 résidents dont 55 de Tlemcen), les propriétaires enquêtés se présentent ainsi :

Tableau N°2 : C.S.P. de la population enquêtée

CSP	Population totale		Nouveaux acquéreurs	
	nombre	Taux	nombre	Taux
Employeurs / indépendants				
commerçants	281	61,90	131	88,51
Salariés permanents				
(cadres)	57	12,56	12	8,1
Salariés non permanents	78	17,18		
Aides-familiaux	13	2,86	05	3,38

<sup>16</sup> Ce travail qui a combiné données statistiques, entretiens semi-directifs et observations in-situ avec prise de photographies s'est déroulé en 2012. L'enquête a eu lieu dans le cadre d'un projet de recherche CNEPRU portant sur les services urbains dans l'agglomération oranaise (domiciliation U.S.T.Oran, direction FafaRebouha).

Sans activité	25	5,50	00	00
total	454	100	148	100

*Source : Madani, Chachour , 2014)*

Les données recueillies montrent le réinvestissement de l'habitat en désuétude par ces nouveaux acquéreurs qui se réapproprient le cadre bâti par des actions d'extension (64, 90), de réaménagement (21,60) ou de démolition-reconstruction (13,50) affectant l'image des lieux. Les nouveaux venus bouleversent l'ordre prévalant auparavant : élévation de la composition sociale de l'espace social (62% des enquêtés faisaient partie de la catégorie des EIC), renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier suite aux investissements opérés, stratégies spéculatives des gentrificateurs qui s'accaparent des localisations valorisées, constitution d'une valeur ajoutée liée à la création de nouvelles activités et la requalification urbanistique du quartier, densification des maisons transformées en immeubles de rapport, expulsion des anciens habitants déclassés vers le périurbain. Trois facteurs interviennent : individuation et séparation des héritiers, dégradation avancée de la bâtisse et insolvabilité des ménages, attractivité des prix proposés par les acquéreurs. Ainsi, les espaces étudiés montrent des processus de substitution d'une population modeste par une autre plus huppée.

### **2.3. Les quartiers de l'entre-soi**

La troisième tendance est « constituée par des regroupements opérant par sélection du haut standing. Moins développés que les regroupements de classe moyenne, ils ne donnent à ce jour aucun signe d'évolution vers les gated communities, l'enfermement individuel dans de grandes villas gardées étant la forme la plus courante » (Navez-Bouchanine, 2002, p 184).

Ces habitants aisés arrivent à aménager des espaces de repli en vivant dans des quartiers cossus inaccessibles aux couches moyennes (Saint Hubert, les Palmiers), à s'établir sur des franges spécifiques en proche banlieue (ancien Canastel) et, devant la passivité des organismes d'urbanisme, ferment certaines ruelles interdisant l'accès à la circulation (quartier LOFA).

Les habitants de ces lieux enviés sont marqués par la hantise sécuritaire, d'où la construction de véritables forteresses (caméras, surveillance électronique, fils barbelés, portes d'entrée avec

digicodes). La peur des cambriolages est omniprésente. Ces familles ont tendance à réduire au minimum leurs relations avec l'espace local : l'observation des pratiques de sociabilité montre l'évitement des espaces contigus et l'entretien de relations à l'échelle de la ville (Madani, 2008). Cette attitude de distanciation opère aussi à travers une recherche de distinction s'exprimant par un style de vie spécifique et une architecture ostentatoire.

Ainsi, le profil économique et culturel des habitants donne une certaine « coloration sociale » à ces îlots dont le développement est lié à la montée en puissance de différentes franges d'une bourgeoisie qui tirent profit d'une conjoncture favorable.

### **3. Représentations de la ville éclatée et réactions citadines**

Face à cet ordonnancement, les acteurs démunis développent différentes formes de résistance et tentent de contourner les contraintes vécues. La restitution de la parole habitante constitue une voie féconde pour mieux appréhender cette réalité.

L'analyse des discours des enquêtés permet d'accéder aux systèmes de représentations qui orientent les pratiques et structurent les interactions entre acteurs. Le positionnement dans l'espace urbain ne peut manquer de produire des paroles citadines éclatées, sinon polarisées, expressions plurielles de situations singulières. Entre retrait choisi et déplacement subi, les manières d'évoquer son espace vécu, son itinéraire et son rapport au centre-ville sont diversifiées.

L'étude a touché trois agglomérations périphériques (Bir El Djir, Sid El bachir et Belgaid) à l'est d'Oran et une zone suburbaine contigüe de classes moyennes et aisées(Mourchid). L'urbanisation accélérée placeaujourd'hui ce territoire en seconde position après Oran en termes de peuplement (225 210 habitants en 2008).

#### **3.1. La périphérie subie**

Le premier type de discours provient de ceux qui qualifient leur résidence à Sidi El Bachir (recasés, locataires de haouchs collectifs ou dégradés, habitat illégal) de situation subie. Relogés par la contrainte, ces habitants démunis socialement énumèrent les multiples motifs d'insatisfaction : absence des commodités de base, difficultés liés aux moyens de transport, etc. Mais le grief récurrent réside dans le

« mélange social » et la promiscuité d'un voisinage rejeté. Les comportements déviants répandus (vol, mal-vie, consommation de stupéfiants) rendent la cohabitation difficile. Ainsi, la trajectoire effectuée depuis le centre-ville (les Planteurs, Sidi El Houari) est vécue comme une régression sociale. De plus, ces lieux d'exclusion destinés « aux pauvres comme nous » font l'objet d'une stigmatisation vivement ressentie. D'où le désir d'un « ailleurs » pour ces habitants.

### **3.1.1. Un parcours au long cours**

Une deuxième catégorie d'habitants recherche une amélioration de ses conditions d'habitat pour commencer à sortir de la précarité. La nouvelle résidence constitue une rupture avec un vécu antérieur insoutenable (logement insalubre, relations de voisinage conflictuelles). Un habitant de Belgaid : « Toute ma vie, j'ai vécu dans l'exiguïté ». Pragmatiques, ils recherchent sur place des conditions d'installation correctes tout en agissant pour les améliorer progressivement. Un ancien chef de chantier habitant Belgaid : « Je rêve du jour où je mettrai la dalle sur le toit de ma maison ». Montrant les progrès réalisés et minimisant les défaillances, ces citadins mettent l'accent sur les revendications qu'il faut faire aboutir pour donner de la qualité urbaine au quartier (action permanente des comités de quartier). Aussi, la réalisation du projet résidentiel est un parcours au long cours.

### **3.1.2. La conquête**

Une autre configuration discursive émerge avec des habitants en ascension socio-économique qui sont arrivés, grâce à la mobilisation de ressources matérielles et relationnelles multiples, à commencer à concrétiser leur projet résidentiel. Quelque soit le circuit emprunté, cette évolution suppose de nombreux appuis informels. Pour ces familles, l'habiter périphérique relève d'un choix qui permet d'accéder à la propriété, d'occuper un logement normé et d'avoir un voisinage moins conflictuel. Ainsi, les sacrifices consentis ont permis à ces habitants de franchir un palier dans l'échelle de la pyramide résidentielle et sociale. Valorisant les avantages de leur habitat, ils écartent l'éventualité d'un déménagement. En effet, l'objectif est d'investir dans le logement et le quartier actuels (LSP à Bir El Djir, maisons individuelles dans les lieux enquêtés) pour les faire coïncider avec leurs aspirations.



### **3.1.3. Le référentiel exogène**

Par contre, dans les enclaves résidentielles constituées par les membres des couches moyennes ou supérieures (quartiers résidentiels de Bir El Djir et d'El Mourchid), le langage change et exprime une satisfaction de la venue en « banlieue ». Refusant la notion de mise à l'écart, ils préfèrent évoquer un « retrait » pour signifier une localisation choisie. Même si une partie d'entre eux n'écarte pas un déménagement dans les quartiers huppés, la plupart montre un attachement au nouveau quartier tout en revendiquant des améliorations dans l'aménagement extérieur. Présentant Bir El Djir comme un quartier d'Oran, ils développent, dans les représentations et les pratiques socioculturelles, une relation fusionnelle avec le centre-ville. La périphérie est rejetée comme espace de vie : le refus d'intégration au-delà de l'enclave est ouvertement exprimée. Dès lors, le développement des formes de sociabilité ne peut s'opérer qu'avec un « référentiel exogène ».

Au-delà, ce système de représentation va trouver son parachèvement dans la formation de « frontières symboliques » (architecture et manières d'être spécifiques à chaque groupe social). La polarisation sociale et symbolique se traduit par des affrontements à distance où les stigmatisations réciproques sont la règle (rapports tendus entre anciens et nouveaux habitants de Bir El Djir).

Dans ce contexte, différentes formes de réactions se multiplient tout en se radicalisant au fur et à mesure. Pour les exclus de la ville, il s'agit, après la vaine attente, d'accéder par effraction aux droits à la ville. L'histoire des luttes urbaines des habitants d'Oran reste à écrire. En effet, face à « l'Etat qui nous a oubliés », les résidents des quartiers enquêtés commencent par investir leurs propres ressources pour améliorer leurs conditions de vie : pratiques et réseaux informels (accès illicite à l'électricité), mobilités multiples pour améliorer son statut résidentiel, participation à l'aménagement des nouvelles cités LSP, etc.

Mais, très vite, des formes d'organisation plus élaborées (groupes de pression, comités de quartiers, fédération d'associations) deviennent nécessaires pour faire aboutir des revendications qui s'enlisent. Selon la situation de chaque quartier, le répertoire d'actions est large et se renouvelle : opposition contre les démolitions dans l'habitat

précaire (les Planteurs), sit-in devant les sièges de la Wilaya ou des organismes locaux concernés par les questions du logement et des équipements de proximité, perturbation de la circulation du tramway, bras de fer juridique avec l'agence foncière pour l'attribution des actes de propriété, confrontation judiciaire d'une association avec le wali pour empêcher le lotissement de la forêt de Canastel, défense des espaces verts des cités, etc.

Mais lorsque les formes de négociation s'enlisent, on assiste à l'irruption de différentes formes de violence qui tournent à l'émeute s'en prenant aux symboles du pouvoir politique. Les différentes formes de cristallisation de cette « guerre ordinaire » (par exemple, les violences de l'été 2007 suite aux opérations de relogement des habitants des Planteurs) éclairent le caractère discriminant des structures urbaines et la nature des politiques mises en œuvre reposant sur l'exclusion de la majorité des habitants des conditions minimales de la vie citadine. Dans ce contexte, la multiplication des « poussées de fièvre » se présente comme une réponse contingente (en l'absence d'organisation politique) à la relégation et aux processus d'écartement et de distanciation sociales.

## **Conclusion**

Ce survol rapide de différentes dimensions de l'urbanisation de l'agglomération oranaise a permis d'éclairer les mécanismes principaux de reconfiguration spatiale et de recomposition sociale de la métropole en construction. En effet, à travers la dynamique de localisation des catégories sociales dans l'espace urbain, un nouvel ordre se profile, porté par une alliance d'un conglomérat d'acteurs (élites politiques, différents segments d'une bourgeoisie en développement, réseaux d'hommes d'affaires, promoteurs privés, « investisseurs » étrangers, etc.). Une attention toute particulière devra être accordée à l'étude approfondie des pratiques urbaines de ces acteurs et des stratégies qu'ils déploient pour tirer profit de l'évolution en cours.

Nous avons, aussi, souligné les résistances affirmées ou silencieuses des acteurs marginalisés dans une dynamique qui est loin d'être seulement un « dispositif technique » (projet de « modernisation »). De fait, les populations dominées ne restent pas passives face aux différentes formes d'intervention qui traduisent leur exclusion du

champ politique tout en se concrétisant par leur déplacement dans le périurbain.

Dans un contexte miné marqué par l'exercice des violences « légitimes » des pouvoirs dominants, la scène urbaine montre le spectacle récurrent de sujets engagés dans une guerre perpétuelle pour assurer une citadinité contrariée et une citoyenneté bafouée. Là aussi, il est essentiel d'approfondir la connaissance des enjeux et logiques sociaux inhérents à l'affirmation de cette «ville-contre» (Souiah, 2007).

### **Références Bibliographiques**

**Belguidoum S., Mouaziz N., (2010).** « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne: politiques urbaines et légitimités sociales ». *In Espaces et Sociétés, n°143, octobre-décembre, Paris.*

**Bendjelid A, Hadeid M, Messahel A, Trache S. M.(2004),** Différenciations sociospatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran, *In Insaniyat n° 23-24, Oran.*

**Bendraoua F., Souiah S. A,(2008),** Quand les pouvoirs publics produisent de nouvelles marginalités urbaines : les recasés de Nedjma (Oran), *In Autrepart n°45, numéro spécial « la ville face à ses marges »,*

**Boumaza N, (2005),**« Villes réelles, Villes projetées. Villes maghrébines en fabrication », Ed. Maisonneuve et Larose, Paris, (Sous la direction de).

**Bouffartigue P, (2004),** « L'retour des classes sociales. Inégalités, domination, conflits », La dispute, Paris, (Sous la direction de)

**Carrière J-P, (2002),**« Villes et Projets urbains en Méditerranée », Tours, MSV, coll. Villes et Territoires, n°2 (Sous la direction de)

**Chabbi M, (2008),** « Les grands projets urbains au Maghreb, fonctions et impacts », *In Villes endéveloppement, n°81-82, ISTED, Paris*

**Chaib-Bendebiche Z, (2004),** « Les promoteurs immobiliers privés dans la ville algérienne. Le cas d'Oran », Magistère, USTO Med Boudiaf, Oran.

**Chaib-BendebicheZ, (2007),** « Territorialisation d'un nouveau quartier d'Oran via le LSP. Le cas de Akid Lotfi », *Séminaire thématique FSP*, 27-28 avril, Sousse.

**DonzelotJ, (2004),** « la ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *In Esprit* n° 303, Paris.

**Galissot R, Moulin B, (1995),** « *Les quartiers de la ségrégation, tiers-monde ou quart-monde* », Khartala, Paris, (Sous la direction de).

**Guérid D, (2007),** « *L'exception algérienne. La modernisation à l'épreuve de la société* », Ed. Casbah Alger.

**Guerroudj T, Sidi Boumedine R, (1994),** « *Guide des PDAU et des POS. Les nouveaux instruments d'urbanisme* », ENAG, Alger.

**Hadjedj A, Chaline C, Dubois-Maury J, (2003),** « *Alger. Les nouveaux défis de l'urbanisation* », l'Harmattan, Paris.

**Hadjidj D, (2002),** « *Urbanification et appropriation de l'espace. Le cas d'Oran* », Thèse de doctorat d'Etat, Université d'Oran.

**Kadri Y, Madani M, (2015),** « L'agglomération oranaise (Algérie). Entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », *in Echogéo* n° 22, décembre, Paris.

**Lakjaa A, (2009),** « Les périphéries oranaises : urbanité en émergence et refondation du lien social », *in Les Cahiers d'EMAM*, n° 18, Tours.

**Madani M, CHACHOUR M, (2014),** « Explorer l'habitat résidentiel: Oran entre paupérisme et revanche des élites gentrificateurs », *In Colloque international Défis et perspectives de l'habitat en Algérie : comprendre pour mieux agir*, Alger, EPAU-VUDD, 19-20 novembre. *Résumé sur site (à paraître : OPU, Alger)*.

**MadaniM, (2008),** « La commune de Bir El Djir. Discours pluriels et images de la ville », *In Séminaire thématique FSP*, 23-24 février, Alger.

**Madani M, (2002),** « Villes algériennes entre panne de projet et urbanisme de fait », *In Naqdn* n° 16, Alger.

**MADANI M, (1997b),** « L'habiter : contrainte ou liberté ? Une recherche sur la maison individuelle oranaise », *In Insaniyat*, n° 2, CRASC, Oran.

**MADANI M, (1997a),** « Le travail de conception. Les représentations des architectes-urbanistes », *In Insaniyat, n°1, CRASC, Oran*

**Malek-Challih T, (2014)** « *De la violence en milieu urbain. Etude empirique : ville d'Oran* », thèse de doctorat en sociologie, Université d'Oran (*en arabe*)

**Marchal H, Stébé J-M, (2011),** « *Les grandes questions sur la ville et l'urbain* », PUF, Paris

**Messahel Abdellah, (2008),** « Une périurbanisation officielle dans un site contraignant. Le cas de Nedjma dans l'agglomération oranaise », *In Espace, Populations, Sociétés, n°1, Lille.*

**Mouaziz-Bouchentouf N, (2014),** « *Foncier et immobilier à Oran. Législations et stratégies d'acteurs* », Thèse de doctorat, USTO Mohamed Boudiaf, Oran.

**Navez-Bouchanine F, (2002),** « *La fragmentation en question. Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale* », L'harmattan, Paris. (Sous la direction de)

**OFFICE National des Statistiques, (2011),** Armature urbaine, RGPH 2008, Collections n°163, série SALger.

**Pacquot T, 2008,** « *La folie des hauteurs. Pourquoi s'obstiner à construire des tours ?* », Bourin éditeur, Essai, Paris.

**Pinçon M, Pinçon-Charlot M, (2007),** « *Les ghettos du gotha* », Seuil, Paris.

**Safar-Zitoun M,** « Stratégie sociale et appropriation de l'espace. Le cas de la ville d'Alger », *In insaniyat n°5, mai-août 1998, Oran.*

**Sidi Boumedine R, (2008),** « L'urbanisme, une prédation méthodique », *In Naqd n°25, Alger*

**SIGNOLESP et al.,(2014),** « *Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb* », karthala, Paris.

**Souiah M, (2015),** « *Espaces périphériques : Urbanité et lien social. Approche anthropologique de : Ain El BEIDA, Sidi El Bachir et El Amal-quartiers oranais* », thèse de doctorat en Sociologie, Université d'Oran 2

